

Bestemmingsplan

Jan Haarstraat 34 - 36 – 38 Kerkenveld

NL.IMRO.1 690.BP00357

Voormalige kosterswoning, kerk en pastorie

Vastgesteld d.d. 13 maart 2014



Inhoud:

Toelichting

Opdrachtgever:

Kerkrentmeester PKN
Alteveer - Kerkenveld

Datum:

7 december 2013

Opsteller:

G. Metselaar en
R.G. Zuidema

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 ligging plangebied	3
1.3 Verantwoording	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het plangebied	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Gewenste situatie	5
3. Beleid	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.4 Waterschapsbeleid	7
4. Omgevingsaspecten	8
4.1 Milieuzonering	9
4.2 Geluid	9
4.3 Luchtkwaliteit	9
4.4 Bodem	10
4.5 Externe veiligheid	10
4.6 Cultuurhistorie	11
4.7 Water	11
4.8 Ecologie	11
5 Planbeschrijving	13
6 Juridische vormgeving	13
7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
7.1 economische uitvoerbaarheid	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met ingang van oktober 2013 is de Hervormde kerk te Kerkenveld buiten gebruik gesteld in verband met de samenvoeging met de Gereformeerde kerk in Alteveer. Daarmee is het gebruik van de kosterswoning, kerkgebouw en pastorie ten behoeve van de voormalige Hervormde kerk te Kerkenveld komen te vervallen.

De voormalige kosterswoning wordt bewoond door een huishouden waarvan de bewoning niet noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming. De voormalige pastorie staat leeg en zal eveneens niet weer worden gebruikt ten dienste van de bestemming.

Daarnaast zijn de initiatiefnemers voornemens de kerk te gebruiken als woning. Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming en bouwbepalingen.

1.2 ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Kerkenveld aan de doorgaande weg Jan Haarstraat. Het plangebied omvat het perceel Jan Haarstraat 34 - 36 – 38 waarop de kosterswoning, kerkgebouw en pastorie van de Bethelkerk zijn gelegen. Het perceel is kadastraal bekend sectie C nummer 5134.



Luchtfoto gemeente De Wolden

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het provinciale en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de toekomstige situatie in het plangebied en het uiteindelijke planvoornemen. In hoofdstuk 6 is de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangegeven en gaat in op de inspraak en het overleg over het bestemmingsplan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidige situatie

Het perceel was tot oktober 2013 in gebruik bij Hervormde gemeente te Kerkenveld. De kosterswoning en pastorie werden bewoond door het gezin van de koster en de predikant.

Door samenvoeging van de kerkgemeenschappen in Kerkenveld en Alteveer tot de Protestantse Gemeente "Alteveer-Kerkenveld" is het kerkgebouw buiten gebruik gesteld en zijn de activiteiten ondergebracht het kerkgebouw in Alteveer.

De voormalige kosterswoning wordt nog bewoond door de voormalige koster van de kerk. Er is echter geen sprake meer van bewoning ten dienste van de maatschappelijke bestemming. De pastorie en het kerkgebouw staan momenteel leeg.

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint aan de zuid zijde van de doorgaande weg Jan Haarstraat. De aangrenzende percelen in het geldende bestemmingsplan Alteveer-Kerkenveld zijn bestemd tot "woonhuizen". De herbestemming van de voormalige dienstwoningen en het kerkgebouw voor wonen is daarmee de meeste passende herbestemming.



Foto's Huidige bebouwing

2.2 Gewenste situatie

Het perceel zal worden opgesplitst in drie woon percelen. Ieder woonhuis zal worden voorzien van een toegang en voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Ingeval van het de voormalige kosterswoning (nr 34) blijft er sprake van een gedeelde toegang, met de naastgelegen woning (nr 32), welke is vastgelegd met een kadastraal recht van overweg.

De voormalige kosterswoning en pastorie zijn door het gebruik als dienstwoning reeds geschikt voor bewoning. Het voormalige kerkgebouw is zonder ingrijpende verbouwingen geschikt als woning. Voor zover interne aanpassingen plaats zullen vinden zijn die vergunningvrij uit te voeren.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Conclusie

Voor het plan Jan Haarstraat 34 - 36 - 38 zijn in de SVIR geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

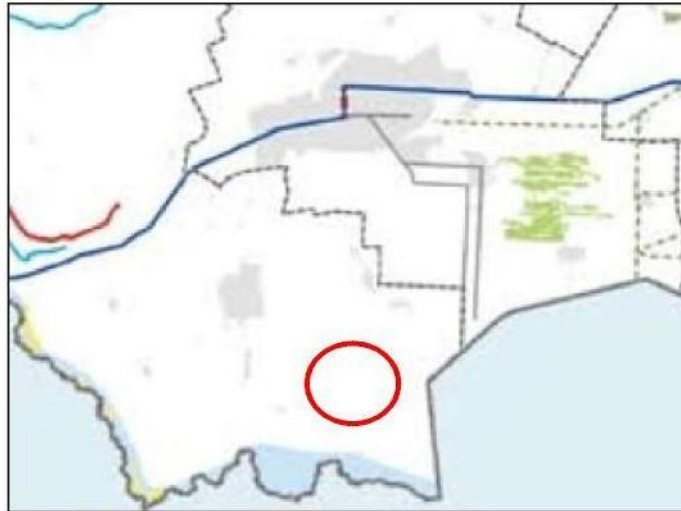
3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn voor ons zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang. De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop is archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie.



Bron omgevingsvisie Drenthe, kaart cultuurhistorie hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en is de kaart cultuurhistorie hoofdstructuur niet voorzien van enige waarde.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, geldend vanaf 22-12-2012, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Daarnaast mag op grond van de verordening geen woningbouw mogelijk worden gemaakt die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep waarmee geen significante aantasting van de kernwaarden zal plaatsvinden. In dit plan is uiteengezet op welke wijze wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteit "oorspronkelijkheid". Het plan omvat een vermeerdering van een woning waarmee de bestaande afspraken betreffende woningbouw niet worden overschreden.

Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciaal beleid

3.4 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan Reest en Wieden 2010-2015

De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Op 24 november 2009 is het Waterbeheerplan Reest en Wieden 2010-2015 vastgesteld. Het waterbeheerplan geeft de koers aan die het waterschap voor een bepaalde periode wil volgen.

Het Waterschap Reest en Wieden streeft naar "een optimale aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater van geschikte kwaliteit voor mens en natuur".

Binnen het waterschap worden voor het beheergebied vier zones onderscheiden die elk hun eigen functie hebben. Dit zijn de functies landbouw, landbouw en landschap, natuur en landbouw, natuur en stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de functiezone landbouw.

Conclusie

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep die niet in strijd is met het Waterbeheerplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Wolden (2011)

In maart 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 2010-2030 vastgesteld. Deze Visie vormt een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar.

In de visie is aangegeven dat de gemeente zich inzake woningbouw in het tweelingdorp Alteveer/Kerkenveld een actieve rol toe rekent. De gemeente wil in Alteveer/Kerkenveld een initiërende en risicodragende rol vervullen als het gaat om woningbouw, gericht op de vraag en behoefte van de dorpsbewoners. Betreft woningbouw in Kerkenveld vormt vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt.

Welstandsnota 2013

In de gemeente De Wolden bestaat de bestuurlijke wens tot deregulering en meer verantwoordelijkheid bij de burger neer te leggen. Deze wens heeft er toe geleid dat in de raadsvergadering van 13 december 2012 de raad besloten heeft tot het welstandsvrij verklaren van grote gebieden van de gemeente. Daarmee heeft de gemeenteraad het vertrouwen in de burger uitgesproken dat hij/zij de verantwoordelijkheid aan kan om op een juiste wijze met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente De Wolden om te gaan.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de welstandsnota 2013 aangewezen als welstandsvrij gebied.

Woonplan 2011-2015

Op 12 juli 2012 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2011-2015 vastgesteld als uitwerking van de structuurvisie. In deze visie wordt tevens benadrukt dat voor het tweeling dorp Alteveer-Kerkenveld betreft woningbouw het vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt is. Verder is er geen extra woningcontingent nodig aangezien het herinvulling van een bestaand pand betreft. Het plan voorkomt leegstand en geeft het gebouw een goede passende nieuwe functie.

Conclusie

Het plan Jan haarstraat 34, 36 en 38 voldoet aan het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

Dit plan omvat een bestemmingsplan technische wijziging van milieugevoelige activiteiten. In de nabijheid zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Aangezien het gaat om een gebruikswijziging van bestaande panden blijven afstanden tot alle in de omgeving liggende objecten per definitie gelijk. Er wordt met dit plan dan ook geen wijziging aangebracht betreffende de milieuruimte tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.2 Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een aanvullende woning en een bestemmingsplan technische wijziging van de reeds aanwezige (dienst)woningen.

De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Langs een verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Kerkenveld, waarmee ook de Jan haarstraat 34 t/m 38 zijn gesitueerd, zijn gelegen binnen een 30-km zone. Op grond van de Wet geluidhinder behoeft binnen een 30 km zone geen akoestische afweging in het kader van dit op te stellen bestemmingsplan te worden gemaakt.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden mee genomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er is sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.4 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in geval van een ruimtelijk plan worden onderbouwd dat de bodem geschikt is voor de beoogde gebruiksfunctie.

Zoals reeds aangegeven betreft het plan ten aanzien van de kosterwoning en pastorie slecht een bestemmingsplan technische wijziging. Het feitelijke gebruik blijft wonen. De wijziging van het voormalige kerkgebouw betreft een inpandige wijziging. Naast deze functie wijziging zal er op basis van dit plan enkel sprake zijn van (bouw)mogelijkheden gelijk aan de omliggende woningen.

Op het perceel is zover bekend nimmer milieubelastende activiteiten uitgevoerd. Er is op moment dan ook geen enkele reden om te twijfelen aan de geschiktheid van de bodem voor de gebruiksfunctie wonen.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.5 Externe veiligheid

Volgens www.risicokaart.nl van het interprovinciaal Overleg komen in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen voor die met gevaarlijke stoffen werken en daardoor een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving. Tevens blijkt dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen dan wel transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.6 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

In de nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde monumentale gebouwen gesitueerd.

Archeologie

Het plangebied is niet als archeologisch waardevol aangewezen op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Het plangebied is op Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) aangeduid als middelhoge verwachting,

Het huidige plan voorziet in een bestemming wijziging ter regulering van het gebruik van de voormalige kosterwoning en pastorie als woning en het mogelijk maken van een (in pandige) verbouwing van het voormalige kerkgebouw tot woning. Naast deze functie wijziging zal er op basis van dit plan enkel sprake zijn van (bouw)mogelijkheden gelijk aan de omliggende woningen

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.7 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Daarbij dient te worden opgemerkt dat een belangrijk deel van het terrein is verhard ten behoeve van de parkeergelegenheid van de kerk. Met de effectuering van de woonfunctie van de voormalige kerk zal ook de tuin opnieuw worden ingericht. Daarvoor zijn geen plannen gereed maar in ieder geval zal het verharde oppervlak significant afnemen.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ("Natura 2000-gebieden").

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Mantingerzand'. Dit gebied ligt op een afstand van meer dan tien kilometer vanaf het plangebied. De EHS ligt op een afstand van ruim 400 meter aan de oostzijde van het dorp Kerkenveld.

Gezien de aard van de ingreep en de afstand ten opzichte van deze gebieden, zijn negatieve gevolgen voor deze gebieden uitgesloten.

Het kerkgebouw is voorheen in gebruik geweest als kerkgebouw en daarmee vele activiteiten op verschillende dagen en tijdstippen. Daardoor kan het plangebied worden aangemerkt als verstoord en heeft het geen bijzondere functie voor beschermde plant- of diersoorten. De dienstwoningen zijn, dan wel waren, tot voor kort in gebruik als woning en daarin wordt met dit plan geen wijziging in gebracht.

Het plan voorziet in een gebruikswijziging van de bestaande bebouwing. Er wordt geen bebouwing gesloopt, er worden geen sloten gedempt en geen bomen gekapt. Naast deze functie wijziging zal er op basis van dit plan enkel sprake zijn van (bouw)mogelijkheden gelijk aan de omliggende woningen. Aantasting van rust- of verblijfsplaatsen van beschermde soorten is daardoor niet aan de orde. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan daarom niet in de weg.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging.

5 Planbeschrijving

Het perceel is voorzien van de bestemming wonen. Een strook langs de Jan Haarstraat is voorzien van de bestemming tuin.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om globaler en flexibel te bestemmen en wordt waar mogelijk toegepast. In concrete situaties wordt de plaatselijke situatie in ogenschouw genomen en wordt onder andere door het aangeven van bouwvlakken maatwerk toegepast.

Het plan voorziet in het vastleggen van de hoofdlijnen van de huidige bebouwingsstructuur waarbij er op het terrein sprake is van drie zelfstandige gebouwen die na de functiewijziging aangemerkt kunnen worden als drie vrijstaande woningen. Hoewel er geen plannen zijn voor vervangende nieuwbouw is het van belang om in de bestemmingsregels vast te leggen dat het terrein ook in de toekomst bedoeld is voor maximaal 3 vrijstaande hoofdgebouwen voor de bestemming Wonen. In de regels van het plan is dat aangegeven.

Bij de opzet van de bestemmingsregels is uitgegaan van de algemene regels die de gemeente De Wolden heeft gehanteerd voor de kleine kernen. Gezien die specifieke situatie zijn de regels aangepast op de onderdelen die gezien de feitelijke situatie niet doelmatig zijn.

Dat geldt met name ten aanzien van de afwijkende bepaling voor de plaatsing van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel. De voorgevelrooilijn in het verlengde van de voorgevel van de pastorie is daarvoor als uitgangspunt genomen en de afstand tot die voorgevelrooilijn is vastgelegd op 2 meter (die overeen komt met de reeds aanwezige uitbouw van de pastorie). Het behoud van de open ruimte aan de voorzijde is gewaarborgd door het aangeven van de bestemming Tuin.

De op het achtererf van de kerk gelegen woning (voormalige kosterwoning) wordt ontsloten op basis van een privaatrechtelijk vastgelegd recht van overweg. Het is aan partijen hoe de ontsluiting precies zal worden uitgevoerd en in de planregels is daartoe de mogelijkheid gegeven door binnen de doelbestemmingen ontsluitingswegen toe te staan. Gezien de feitelijke situatie is er geen aanleiding om een afzonderlijke verkeersbestemming op te nemen voor de toegang tot de woningen.

In de praktijk blijkt de behoefte te bestaan om, onder andere in verband met gevelisolatie, bestaande panden te voorzien van een nieuwe schil bestaande uit buitenmuur met isolatie.

Daarmee kan in een aantal gevallen een overschrijding van maximale/minimale maten voorkomen. In de regels is opgenomen dat die activiteiten zijn toegestaan.

6 Juridische vormgeving

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2008). Inhoudelijk is aangesloten bij de systematiek van de beheersverordening Koekange.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als wonen en tuin.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 economische uitvoerbaarheid

Het gaat in om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemers en de gemeente hebben hiervoor een planschadeovereenkomst ondertekend. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

7.2 inspraak en overleg

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden. Daarbij is mede in ogenschouw genomen dat de initiatiefnemers de burens hebben geïnformeerd.

Overleg

Door de verkopende partij is contact gezocht met de burens een weerszijden en met de bewoners/eigenaren van de tegenoverliggende panden. Daarbij is naar voren gekomen de burens de bestemmingswijziging op prijs stelt omdat daarmee leegstand en verpaupering wordt voorkomen dan wel dat daartegen geen bezwaar bestaat.

Dit bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor overleg toegezonden aan betrokken instanties. Er is geen reactie ontvangen.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan is als ontwerp ter visie gelegd gedurende de periode van 2 januari tot 12 februari 2014. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.